

# Земельный вопрос

**Российский союз химиков настаивает на изменениях в законе «О введении в действие Земельного кодекса РФ»**

**Анастасия Громова  
Елизавета Сергиенко**



**В** июньском номере за 2003 год «Химический журнал» писал о проблеме земельных фондов химических предприятий. В Москве готовится к принятию закон о химической безопасности, согласно которому химические предприятия будут вынуждены либо выкупать занимаемые земли, включая неиспользуемую санитарную зону, либо в полном объеме внести арендную плату до 1 января 2004 года. По мнению разработчиков закона, оказываемое финансовое давление будет способствовать ускорению модернизации предприятий и улучшению экологической ситуации в городе.

В свою очередь, Российский союз химиков направил письмо на имя председателя правительства РФ М. М. Касьянова и заместителя Министра промышленности и науки Московской области В. И. Морозова с просьбой рассмотреть дополнения в «Налоговый кодекс РФ» и

федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ». В РСХ текст закона считают недоработанным, установленную плату во многих случаях чрезмерной, а сроки внесения платы — нереальными. Инициатором разработки предложений по снижению налоговой нагрузки для предприятий химического комплекса в связи с принятием нового «Земельного кодекса РФ» выступило ОАО «Карболит».

## **Собственно кодекс**

Приватизация предприятий началась в 1992 году, но земля, на которой стояли купленные заводы, по-прежнему принадлежала государству. Собственник предприятия получал земельный участок в пользование, при этом он имел право этот участок выкупить. В плане приватизации предприятия указывалась нормативная цена земли, устанавливаемая правительством: тогда она состав-

ляла пятикратную ставку земельного налога на единицу площади. В 1995 году указом президента было разрешено выкупать земли под приватизированными предприятиями по цене, равной уже десятикратной ставке. Власти на местах могли увеличить эту цену дополнительно не более чем в три раза, доведя ее размер до 30-кратной ставки налога.

При принятии «Земельного кодекса РФ», позволяющего предприятиям выкупать земли, правительство, помимо вовлечения земли в хозяйственный оборот посредством расширения имущественного комплекса предприятия, ставило еще несколько целей: получение дополнительного дохода государства за счет использования его земельных ресурсов и увеличение капитализации предприятия при условии его успешного развития.

«Земельный кодекс РФ» и все законодательные акты субъектов РФ по

определению стоимости земли были приняты в 2001 году, когда налог на землю составлял 4 руб. 86 коп. за 1 кв. м. Но к 2003 году ставка налога на землю увеличилась в 3,6 раза по сравнению с 2001 годом и составляет 17 руб. 50 коп.

Вот, например, как это сказалось на ОАО «Карболит». При росте объема реализации в 2002 году на 13,1 млн руб. (1,5 %) к 2001 году, налоги выросли на 16,8 % млн руб. (10 %). Удельный вес налогов и отчислений в 2002 году составил 20,6 % к реализации продукции. В совокупности с ростом цен на услуги естественных монополий это приводит к снижению рентабельности производства. По этим причинам в прошлом году предприятие потеряло около 20 млн руб.

Общая сумма налогов увеличилась также за счет увеличения налога на землю. В 2002 году он увеличился в 2 раза, а в 2003 году еще в 1,6 раза. Так с 6,65 млн руб. в 2001 году он возрос до 13,3 млн руб. в 2002 году, а в 2003 году составил уже 23,9 млн руб. (см. график).

Удельный вес налога на землю в общей сумме налогов с ЕСН на ОАО «Карболит» составляет 12,3 %, а без ЕСН — 19,1 %

Высокий удельный вес налога на землю в общей сумме налогов характерен для всех крупных предприятий, особенно химических, имеющих не только большие производственные площади, но и внушительную санитарную зону. (Раньше санитарную зону предприятия не оплачивали.) Проведение налоговой реформы, реализация которой уже началась, по мнению авторов реформы, направлено на снижение налогового бремени на промышленном предприятии с целью повышения эффективности от их деятельности. Но если налог на землю каждые два года будет увеличиваться в 3,6 раза, как это произошло в 2001-2003 гг., то ни о каком снижении налогового бремени для производителя речь не идет, считают на ОАО «Карболит».

## Своя земля

В соответствии со статьей 2 п. 2 закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», субъектом РФ устанавливается цена земли в поселениях до 500 тыс. чел. (именно в таких в большинстве своем располагаются химические предприятия) в размере от трех до десятикратного размера ставки земельного налога на единицу площади земельного участка. Но Московской областной думой 5 декабря 2001 года цена земли была установлена по верхней планке, в размере максимальной десяти-

**Арендные платежи ОАО «Карболит» в 2001–2003 гг., млн руб.**



кратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка. Такое решение было принято законом Московской области «О цене земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений на территории Московской области».

Выкупить землю способны единицы предприятий.

## По оценкам РСПП, всем российским предприятиям, вместе взятым, выкуп земельных участков обойдется в 100 млрд долларов.

При этом в бюджете РФ на 2003 год доходы от продажи земельных участков запланированы в размере 4,285 млрд рублей.

Важно отметить, что выкуп земли либо взятие участка в аренду превратились в обязанность. Согласно закону, предприятиям предлагается приобрести землю до 1 января 2004 года или после этого срока заключить договор аренды. При этом арендные ставки федеральным законом пока не определены.

## Свобода или смерть

Перед предприятиями, заинтересованными в техническом развитии и обновлении основных фондов и остро нуждающимися в свободных средствах, стоит нелегкий выбор между арендой и выкупом земельного участка.

Форма «Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственности гражданами и юридическими лицами», утвержденная распоряжениями Минимущества РФ от 02 сентября 2002 г. № 3070-р, предусматривает: единове-

ренную оплату суммы договора в течение 7 календарных дней с момента его подписания и дополнительную оплату покупателем налога на добавленную стоимость. На таких условиях ни одно предприятие, расположенное на большой производственной площадке, не в состоянии выкупить землю просто потому, что одновременно таких свободных средств у предприятий нет. Далеко не все предприятия имеют возможность выкупить землю с последующей периодической выплатой земельного налога или платить арендную плату за землю.

## Есть предприятия, на которых прогнозируемая арендная плата превышает рентабельность, а выкуп земли автоматически сделает их банкротами.

Так, по примерным расчетам ОАО «Карболит», имеющего ориентировочную площадь 958 тыс. кв. м, за выкуп земли придется заплатить около 7 млн долларов.

Аренда ставит завод в полную зависимость от местных властей и обуславливает низкую инвестиционную привлекательность предприятия. Осложняет ситуацию тот факт, что до настоящего времени правительство РФ не установило порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ. Например, в Москве 20–30 % земель находятся в федеральной собственности. Для земли, находящейся в собственности Москвы, действуют одни тарифы, но неизвестно, какие тарифы будут установлены на федеральных землях. При этом большинство договоров заключается на короткие сроки, очевидно, для того чтобы можно было повысить арендную плату, что создает дополнительную неопределенность для функционирования предприятий.

Так же экономически абсурдно включение НДС в стоимость выкупа, так как эта сумма никогда не сможет быть перенесена на стоимость продукции и по своей сути не является доходом, считают в руководстве химических предприятий.

Российский союз химиков разработал ряд предложений по оптимизации процесса развития промышленных предприятий в условиях рынка.

■ Предлагается установить верхний ▶

- ◀ порог для стоимости земли в размере трехкратной, а не десятикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.
- НДС следует накладывать на последующую покупку земли у предприятий, но не на первичный выкуп земли у государства.
- Плата за землю должна быть дифференцирована:
  - по целям использования (давно функционирующие предприятия или строительство новых мощностей);
  - по недрам (наличие-отсутствие на территории полезных ископаемых);
  - по качеству поверхностного слоя (пригодного для строительства или требующего значительных инвестиций в разработку фундамента, либо зараженного ранее располагавшимися здесь владельцами);
  - по степени экологической опасности производства.
- Срок выкупа земель не должен наступить 1 января 2004 года, выплаты должны быть структурированы следующим образом:
  - 5 лет для действующих предприятий,
  - 10 лет для строящихся предприятий (или в течение 5 лет после запуска производства).
- Законом должна быть предусмотрена процедура обжалования решений на местах, для этого необходимо создание экспертизы при правительстве или системы независимых экспертиз.

Земля, занятая под производственными зданиями, строениями, сооружениями, дохода не приносит, поэтому, по мнению генерального директора ОАО «Карболит» А. Н. Ветлова, аренда земли, используемой для производственных

целей, вообще должна быть бесплатной — достаточно высоких налогов на землю. Создание нормальных условий для выкупа и аренды земли позволит предприятиям повысить капитализацию своих активов, использовать их для привлечения инвестиций и будет способствовать развитию экономики промышленных предприятий. «Стоимость земли при аренде и выкупе — проблема не только нашего предприятия, а всех. Даже если предприятие найдет деньги для выкупа земли, оно будет мгновенно разорено», — заявил А. Н. Ветлов. По его словам, работа по вопросу стоимости земли при аренде и выкупе началась еще в ноябре 2002 года, но до сих пор никаких результатов не принесла.

### Пишите письма

Как сообщил президент Российского союза химиков, на данный момент в РСХ ведется разработка нескольких писем о состоянии вопроса в Свердловской и Ленинградской области, где предприятия также проявили инициативу и обратились в Союз.

Свердловская химическая ассоциация создала специальную рабочую группу, которая разбирает предложения от предприятий, находящихся не только в черте города Екатеринбурга, но и в области. Так как арендные ставки на местах разные, каждое предприятие просматривает все возможные способы выхода из сложившейся ситуации. «Бывают случаи, когда одна часть земельного участка предприятия находится в черте города, а другая уже в области — говорит представитель Свердловской химической ассоциации Виктория Казакова. — В самом начале, когда только был принят закон, коэф-

фициент к земельному налогу в городе и области был равен четырем. Это вызвало недоумение у всех предприятий, ведь вопрос аренды или выкупа земли касается не только химической промышленности. Был проведен семинар специалистов, посвященный именно вопросу аренды и выкупа земельных участков, на которых находятся промышленные предприятия. На этом семинаре разработали ряд предложений и затем направили письмо в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области. Возможно, из-за того, что мы выступили единым фронтом, коэффициент к земельному налогу был снижен с 4 до 1,7».

В Ленинградской области администрация также согласилась на некоторые льготы, и теперь готовится письмо на основе положительного опыта в области.

Как сообщил Леонид Неделько, президент Московской ассоциации организаций химического комплекса, работа по снижению платы за землю ведется на ОАО «Синтез», ОАО «Аурат» и ОАО «Реатэкс», которых настоящая арендная плата ставит в тяжелое положение: «Пошел вот уже восьмой месяц со дня поручения мэра, как мы бьемся за решение этого вопроса. Все вязнет в бесконечных справках, надуманных претензиях, абсолютно ненужной переписке между ведомствами, согласованиями, порой не хватает никакого терпения. Но слишком важен этот вопрос для наших предприятий, и мы не отступимся, пока его не решим».

Президентом Российского союза химиков Виктором Ивановым был получен ответ на письмо от Министра имущественных отношений правительства Московской области А. Ф. Бодункова. В нем говорится о том, что предлагаемое установление дифференцированной выкупной цены земельных участков в Московской области противоречат нормам федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливающего равенство покупателей государственного и муниципального имущества, в данном случае земельного участка, так как в сферу его действия включено регулирование отношений, возникающих при возмездном отчуждении государственного имущества, в том числе земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости. На этом основании рассмотренное ходатайство не может быть удовлетворено. Внесение, по словам Бодункова, предлагаемого изменения будет возможно после соответствующих изменений в федеральном законе. ■

### Закон по химической безопасности

*В скором времени появится общедокументальный закон по химической безопасности, который по примеру Москвы (см. №6 «Химического журнала») во всей России введет плату для предприятий за пользование зонами возможного химического заражения (ЗВХЗ).*

*Генеральный директор фонда «Безопасность Москвы» Василий Иванков сообщает: «Москва вкладывает значительные средства в землю и развитие инфраструктуры ЗВХЗ, поэтому и арендная плата высока. Данные зоны являются значительным земельным резервом для города, а платежи за эти земли для предприятий станут мощным экономическим стимулом к модернизации технологий, что позволит уменьшить их площади и снизить непроизводительные затраты. Предприятия могут, конечно, перенести производственные мощности за пределы города, но это не всегда бывает оправданно. Платежи за ЗВХЗ будут установлены на всей территории страны, как это сделано в большинстве цивилизованных стран».*